PROIECT NR. 3035/Ad7/ 2000
FAZA : P.U.G.+R.L.U.

TITLUL : **PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI SULETEA**

VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Pr.nr. 3035/Ad7/2000

BENEFICIAR : **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SULETEA**

PROIECTANT : **S.C. '' PROVAS '' S.A. VASLUI**

DIRECTOR : ing. GH. POPA
SEF PROIECT: arh. M. Toma
SEF COLECTIV: arh. M. BESLIU

- 2000 -

I - DISPOZITII GENERALE

Cap. A

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul comunei SULETEA . Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrativ al comunei SULETEA .

(1.2) Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detalieaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic general al comunei SULETEA .

(1.3) Regulamentul local de urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului general de urbanism; Aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala .

2. Baza legala

(2.1) La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al comunei SULETEA , stau urmatoarele acte legislative (publicate pana la data elaborarii, respectiv dec. 2000):

Pentru exatravilan

Legea nr. 18 /91	- Legea fondului funciar republicata in 1998;
Legea nr. 69/91	- Legea administratiei publice locale republicata in 1997;
Legea nr 50/91	- Privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor republicata in 1997;
Legea nr. 106/96	- Legea protectiei civile;
Legea nr. 107/96	- Legea apelor;
Legea nr. 26/96	- Codul silvic;
Legea nr. 82/98	- pentru aprobarea OG 43/97 privind regimul juridic al drumurilor;
Legea nr. 84/96	- Legea imbunatatirilor funciare;
Legea nr. 137/95	- privind protectia mediului;
Legea nr. 10/95	- Legea privind calitatea in constructii;
HGR nr.36/96	- privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la Normele privind exploatarea si mentinerea in buna stare a drumurilor publice;
HGR nr. 525/96	- Ghid pentru aprobarea RLU;
HGR nr. 101/97	- privind protectia sanitara in retelele centralizate de apa potabila;
Ord. MLPAT 80/N/96	- pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local;
Ord. MAPPM 125/96	
Ord MAPPM 214/99	- continand reglementari d.p.d.v. al protectiei mediuluii
Ord. MLPAT 91/91	- pentru aprobarea procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor conform Legii 50/91
Ord. Guvernului 43/97	- privind regimul juridic al drumurilor;
Ord. MS 536/97	- pentru stabilirea zonelor de protectie sanitara

Ord. MT 45/9 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor, plus anexa cu latimile platformelor si partilor carosabile ale drumurilor

Ord. GR nr.12/1998 - privind siguranta si protectia infrastructurii feroviare

Ord. MT 571/97 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumului, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri, plus anexa cu limitele zonelor drumului.

Ord. MLPAT 34/N/95
Ord MApN M60/95
Ord MI 3422/95
Ord SRI 4221/95 - privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenjarae teritoriului, precum si a documentatiilor pentru autorizarea executarii constructiilor;

Decizia 61/99 - pentru aprobarea noemelor tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta ale capacitatilor energetice

Codul civi - prescriptii specifice

Legea nr.5 - pentru zone protejate (sectiunea III) de interes national

Pentru intravilan

Codul civil

Legea nr.7/96 - Legea cadastrului si publicitatii imobiliare;

Legea nr.7/91 - Legea fondului funciar republicata in 1998;

Legea nr.50/91 - Privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor republicata in 1997;

Legea nr. 69/91 - Legea administratiei publice locale republicata in 1997;

Legea nr. 82/98 - pentru aprobarea OG 43/97 privind regimul juridic al drumurilor

Legea nr.41/95 - pentru aprobarea OGR nr. 68/94 patrimoniului cultural national;

Legea nr.137/95 - privind protectia mediului

HGR nr. 31/96 - pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism
privind zone si statiuni turistice a documentatiilor tehnice privind din domeniul turismului;

HGR nr.525/9 - pentru aprobarea RLU;

HGR nr. 101/97 - privind protectia sanitara in retelele centralizate de apa potabila;

HGR nr.36/96 - privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la Normele privind exploatarea si mentinerea in buna stare a drumurilor publice;

HGR nr.51/92 - privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stigere a incendiilor cu modificari prin HGR nr. 616/93 si HGR nr. 71/96

Ord. MLPAT 34/N/95- Ord MApN, M30/2/95, Ord. MI 3422/95, Ord. SRI 4221/95
- privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor pentru autorizarea executarii constructiilor;

Ord. 3376/MC/M2556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D821 din 1996 al MLPAT; MApN, MI, M.Justitiei, SRI, SIE, STS, SPP
- pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar

Ord. 536/97 al MS - pt. aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar

Ord 536/97 al MS - pt. aprobarea normelor de igiena si a recomandarailorprivind modul de viata al populatiei

Legea 213/1998	- privind proprietatea publica si regimul juridic al acestora
Ord.MAPPM 125/96	
Ord MAPPM 214/99	- continand reglementari d.p.d.v. al protectiei mediului
Ord.MT 571/97	- pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumului, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri, plus anexa cu limitele zonei drumului
OrdMT 45/98	- pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizare drumurilor plus anexa cu latimile platformelor si partilor carosabile al drumurilor;
Ord. MT 47/98	- pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale;
Ord MT 49/98	- pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane si rurale
Ord. MT 50/98	- pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale STAS 8591/91
OG 43/97	- privind regimul juridic al drumurilor
Decizia 61/99	- pentru aprobarea normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta ale capacitatilor energetice.

(2.2) In cadrul Regulamentului local de urbanism al comunei SULETEA se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior si aprobate conform legii :

- Planul de amenajare a teritoriului national - Sectiunea drumuri
- Planul de amenajare a teritoriului judetean - in curs de elaborare.
- Autorizatii de construire eliberate pentru constructii realizate in ultima perioada

3. Domeniul de aplicare

(3.1) Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localitatii.

Planul Urbanistic General, impreuna cu Regulamentul aferent, devin odata cu aprobarea lor potrivit Legii 50/91, acte de autoritate ale Consiliului Local pe baza carora se asigura dezvoltarea coordnata a satelor si se stabilesc elementele necesare eliberarii Certificatelor de urbanism si Autorizatiilor de construire.

Intravilanul se refera la satele componente : Suletea, Fedesti, Jigalia si Roscani si cele 0 trupuri aflate in teritoriul administrativ al comunei Suletea.

(3.2) Intravilanul aprobat conform plansei de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996 , si constituie limita in care se aplica prevederile Regulamentului local.

Suprafata intravilanului localitatilor componente ale comunei si trupurilor la data elaborarii PUG-ului era **de 370.74 ha.**

Suprafata intravilanului aprobata pentru **comuna Suletea pr**in prezentul PUG si Regulament local de urbanism este de **375.1143 ha.**

(3.3) Zonificarea functionala a comunei Suletea s-a stabilit in conformitate cu plansele nr. B1, B2, B3, B4 de REGLEMENTARI a PUG-ului, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprind localitatile si de ponderea acestora in teritoriu; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale.

(3.4) Impartirea teritoriului în unitati teritoriale de referinta s-a facut conform planselor de Reglementari ; UTR-ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avand o functiune predominanta sau/si omogenitate functionala, fiind delimitat prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate, ape etc) ; UTR-ul cuprinde mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale sau din zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

(3.5) PROCEDURA DE APLICARE de catre serviciile tehnice ale administratiei publice locale a prevederilor PUG si a Regulamentului aferent este urmatoarea :

Faza 1 : obiectul cererii de eliberare a certificatuluii de urbanism si / sau a autorizatiei de construire, precum si alte cereri cu viza adiacenta (succesiuni, partajari, instrainari, etc.) se incadreaza intr-una din unitatile teritoriale de referinta (UTR);

Faza 2 : din fisa unitatii teritoriale de referinta prezentata in regulament si in care s-a incadrat obiectul solicitarii, se extrag prescriptiile specifice.

Faza 3 : la prescriptiile specificate ale UTR se adauga prescriptiile generale implicate, prescriptiile rezultate din HGR 525/96, alte prescriptii din acte normative ce vor aparea dupa dec.2000.

(3.6.) Teritoriul acoperit de PUG si Regulamentul aferent include intreaga suprafata a teritoriului administrativ al comunei, teritoriul compus din :

Intravilan - reprezentand totalitatea teritoriilor satelor si a trupurilot izolate construite sau destinate construirii;

Extravilan - reprezentand suprafata din teritoriul administrativ al comunei ramase in afara intravilanului;

Teritoriul intravilan al comunei Suletea s-a divizat in 12 UTR-uri , cate unul pentru fiecare sat component si respectiv, pentru fiecare trup al comunei, rezultand un numar de 12 UTR-uri.

(3.7). Prevederile din perezentul Regulament devin <u>obligatorii</u> pentru documentatiile din esalonul inferior (PUZ, PUD, SPF, SF, PAC, PT, DE)

(3.8). Autorizarea constructiilor

AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE este actul de autoritate a administratiei publice lo9cale pe baza caruia se asigura aplicarea masurilor prevazute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea, si functionarea constructiilor.

CERTIFICATUL DE URBANISM este actul public emis de autoritatile administratiei publice locale din care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizeaza regimul juridic, economic si tehnic al unui teren, stabilit prin evidentele existente si documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului.

Nerespectarea prevederilor inscrise in certificatul de urbanism la elaborarea proiectelor in faza PAC atrag respingerea eliberarii autorizatiei de construire.

La executarea lucrarilor de constructii, cele prevazute in Legea 50/91 (R), proiectarea acestora se va face pe baza certificatului de urbanism.

Autorizatia de construire se elibereaza in conformitate cu competentele stabilite prin Legea 69/91 (R) si Legea 50/91 (R).

PROCEDURA DE AUTORIZARE

- identificarea amplasamentului in cadrul PUG si al UTR potrivit prezentei documentatii
- corelarea amplasamentului si a temei ce caracterizeaza investitia cu prevederiledin UTR.
- emiterea certificatului de urbanism cuprinzand regimul juridic, economic si tehnic al terenului si avizele care se solicita pentru autorizare.
- intocmirea proiectului si prezentarea spre autorizare in faza PAC (Ord.MLPAT 91/91) impreuna cu avizele solicitate.
- eliberarea autorizatiei sau respingerea cererii de eliberare a ei.

Se vor prezenta spre autorizare proiecte intocmite conform art.6 Legea 50/91 republicata in Monitorul Oficial nr.259/24 oct. 97.

(3.9). AVIZ - act prin care un avizator, institutie publica sau alta persoana juridica abilitata de lege, exprima rezultatul expertizei asupra unei documentatii de amenajarea teritoriului sau de urbanism.

AVIZ PREALABIL - act prin care un avizator exprima, inaintea elaborarii unei documentatii, anumite conditii pe care aceasta documentatie trebuie sa le indeplineasca.

AVIZ CONFOEM SAU OBLIGATORIU - aviz ce cuprinde opiniile pe care organul care adopta sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, sa le ceara unui anumit organ al administrataiei publice specializate, iar la emiterea actului trebuie sa se conformeze acestuia.

Avizele solicitatevor fi cele precizate in Ordinul MLPAT 91/91, anexa la Monitorul Oficial nr.228/14 nov.1991, precum si in anexe la Legea 50/91 republigata.

Avizele si acordurile de specialitate se emit de organisme abilitate conform prevederilor legale.

AVIZAREA, APROBAREA, APLICAREA SI TERMENUL DE VALABILITATE AL PUG

(3.10). AVIZAREA - dupa receptionarea de catre beneficiar a PUG si a RLU intreaga documentatie se va supune avizarii organismelor teritoriale interesate pentru obtinerea :

- **Aviz Consiliu Local**
- **Aviz Unic al Consiliului Judetean** - reprezentat prin Comisia tehnica de urbanism si amenajarea teritoriului, emis pe baza exemplarului complet a PUG (inaintat de beneficiar, odata cu cererea de emitere a avizului, catre compartimentul de coordonare al activitatii de amenajarea teritoriului si de urbanism) si a extraselor din PUG inaintate, in prealabil de catre organismele teritoriale interesate.

(3.11). APROBAREA - actul scris de aprobare a PUG si a regulamentului local de urbanism este Hotararea Consiliului Local.

(3.12). APLICAREA - PUG si Regulamentul local de urbanism aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de amenajarea si dezvoltarea urbanistica a localitatilor respective.

PUG si regulamentul local de urbanism pot fi utilizate la :

- eliberarea Certificatelor de urbanism si emiterea Autorizatiilor de construire pentru obiective din zone ce nu necesita studii aprofundate.
- fundamentarea solicitarilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica
- declansarea procedurii de declarare a utilitatii publice pentru realizarea unor obiective ce implica expropieri
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile PUG aprobat
- declansarea unor PUZ - uri sau PUD-uri necesare detalierii unor zone respectiv amplasamente

- alte operatiuni ale compartimentelor de specilitate ale Consiliilor Locale.

(3.13). VALABILITATE - PUG -urile se actualizeaza periodic

In cazul aparitiei unor elemente noi (de ordin administrativ, legislativ sau de urbanism si amenajarea teritoriului) care sa faca inaplicabile prescriptiile impuse prin prezenta documentatie, Cons. Local la dispune reactualiazarea PUG.

CAP. B. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI COMUNEI

Certificatele de urbanism si Autorizatiile de construire, se elibereaza in vederea proiectarii si realizarii tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri aflate atat in intravilan cat si in extravilan.

Art.1 **In extravilan,** Certificatele de urbanism si Autorizatiile de construire se elibereaza pe baza legala.

1.1. Repertoriu legislativ :

a.) Legea nr. 18/91 a fondului funciar

- **art.2 pct.a**

"in functie de destinatie, terenurile cu destinatie agricola sunt : terenuri agricole productive (arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantatiile de hamei si duzi, pasunile, fanetele, serele, solariile, rasadurile si altele asemenea) cele cu vegetatie forestiera daca nu fac parte din amenajamente silvice, pasuni impadurite, cele ocupate cu constructii si instalatii agrozootehnice, amenajari piscicole si imbunatatiri funciare, drumurile tehnologice si de exploatare agricola, platforme si spatii de depozitare care servesc nevoile agricole si terenuri neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola".

- **art.91.**

(1)Amplasarea noilor constructii de orice fel se face in intravilanul localitatilor.

(2)Prin exceptie, unele constructii care prin natura lor pot provova efecte de poluare a factorilor de mediu, pot fi amplasatein extravilan. In acest caz, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele de specialitateprivind protectia mediului inconjurator.

(3) De asemenea fac exceptie constructiile care prin natura lor, nu se pot amplasa in intravilan, precum si adaposturile pentru animale.

- **art.92**

(1) "Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa a I-a si a II-a, pe cele amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare, precum si cele plantate cu vii si livezi, parcuri nationale, rezervatii, monumente, ansambluri arheologice si istorice este interzisa.

(2) Se excepteaza de la prevederile aliniatului precedent constructiile care servesc activitatile agricole, cu destinatie militara, caile ferate, sosele de importanta deosebita, liniile electrice de inalta tensiune, forarea si echiparea sondelor, lucrarile aferente exploatarii titeiului si gazului, conductelor magistrale de transport gaze sau petrol, lucrarile de gospodarire a apelor si realizarea de surse de apa.

(3) Scoaterea definitiva din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan, de clasa I ssi a II-a de calitate, a celor amenajate cu lucrari de imbunatatirifunciare, precum si a celor plantate cu vii si livezi, prin extinderea intravilanului localitatilor, se face la propunerea consiliilor locale, prin hotarare a Guvernului si cu avizul Ministerului Agriculturii si Alimentatiei.

(4)Scoaterea definitiva a terenurilor din circuitul agricol si silvic a terenurilor situate in extravilanul localitatilor se face cu plata de catre persoanele fizice sau juridice solicitate, a taxelor prevazute in anexele 1 si 2 la prezenta lege. Din aceste taxe se constituie Fondul de ameliorare a

fondului funciar, aflat la dispozitia Ministerului Agriculturii si Alimentatiei si, respectiv a Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului.

(5) Dispozitiile alin. (4) se aplica si in cazul terenurilor agricole care au fost trecute, potrivit legii, in intravilanul localitatii, in vederea realizarii constructiilor de orice fel.

(6) Pentru terenurilor scoase definitiv din circuitul agricol si silvic, pentru constructii care deservesc activitatile agricole si silvice , lucrarile de imbunatatiri funciare, regularizarea cursurilor de apa, realizarea de surse de apa potabila si obiective meteorologice nu se datoreaza taxele prevazute la lin. (4)

art. 94.

" Folosirea definitiva sau temporara a terenurilor agricole in alte scopuri decat productia agricola, se aproba dupa cum urmeaza:

a. de organele agricole judetene prin Oficiul de Cadastru Agricol si Organizarea Teritoriului Judetean sau al mun. Bucuresti, pentru terenurile agricole de pana la 1 ha. Aprobarea pentru orice extindere a acestei suprafete de teren se da de catre M.A.A.

b. de M.A.A. pentru terenurile agricole in suprafata de pana la 100 ha;

c. de Guvern pentru terenurile agricole cu suprafata de peste 100 ha;

art. 97

" La aprobarea de catre Guvern se va prezenta in mod obligatoriu si avizul M.A.A. pentru terenurilor agricole si M.M. pentru terenurile forestiere si daca este cazul, al M.C. pentru ocrotirea monumentelor."

art. 102

(1) " Liniile de telecomunicatii si cele de transport si distributie a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apa, produse petroliere, gaze, precum si alte instalatii similare se vor grupa si amplasa de-a lungul si in imediata apropiere a cailor de comunicatii - sosele, cai ferate, a digurilor, canalelor de irigatii si de desecari si a altor limite obligate de teritoriu, in asa fel incat sa nu stanjeneasca executia lucrarilor agricole.

(2) Aprobarea ocuparii terenurilor in astfel de cazuri se da de catre OCOTA VAslui, indiferent de marimea suprafetei necesare, pe baza acordului detinatorilor.

(3) Aprobarea in alte conditii decat cele prevazute la alin.1, se da de organele prevazute la art. 94 si 95".

art. 111

Constituie contraventie potrivit legii -

a). efectuarea de schimburi de terenuri si schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor de la superioara la inferioara, precum si folosirea definitiva sau temporara a terenurilor agricole si silvice in alte scopuri decat pentru productia agricola si silvica.

e). amplasarea obiectivelor de orice fel cu exceptia celor prevazute la art. 92 din prezenta lege, pe terenurile situate in extravilan fara avizele si aprobarile prevazute de lege.

- **Legea nr. 69/91** (republicata) a Administratiei publice locale
art.4; art.8 - alin. 2 - pct. (c), pct. (g), pct. (m); **art.28** - alin.2; art. 63- alin.1- pct. (d), pct. (g); **art. 87** si **art.88**.
- **Legea nr. 50/91** (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor: **art.1, art.3, art.4** - pct.(d), **art.7**;
- **Legea nr.7/96** a cadastrului si publicitatii imobiliare **art.4**.
- **Legea nr.84/96** a imbunatatirilor funciare art.13, art.16, art.21, art.27, art.21-alin.1 - pct.(h), pct.(j), pct.(o), pct.(p) si alin.2.
- **Legea nr. 137/1995** privind protectia mediului **art.8 si Anexele II, art.24, art.43(3), art.54**;
- **Ordinul MLPAT/91** - pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor prevazute de Legea nr. 50/91.

- **Ordinul 43/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT; MApN; MI, SRI** - pentru aprobarea precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor, **art.2** pct.(a);
- **Ordinul 3376/MC/M 2556/ 2102/ 667/ C1 / 4093/ 2012/ 14083/ D 821 din 1996 al MLPAT; MApN; MI; M. Justitiei; SRI; SIE; STS; SPP** - pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar.

In zona cursurilor de apa respectiv in albia minora (in care apa curge nestingherita la niveluri obisnuite) sau albia majora (portiunea de teren inundabila) sunt permise lucrarile de poduri, lucrari necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a cursurilor de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor. In acest caz se va obtine si avizul Regiei Autonome a Apelor " Apele Romane ", pentru constructiile admise in albia minora a cursurilor de apa.

In scopul mentinerii integritatii albiilor minore ale apelor, conform **Legii Apelor nr. 107/1996**, se respecta distantele prevazute in **Anexa 2**:

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

a). Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa

Latimea cursului de apa (m)	10-15	51-100	peste 500
Latimea zonei de protectie (m)	15	30	50

b). Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale

Suprafata lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Latimea zonei de protectie (m)	5	10	15

c). Latimea zinei de protectie in jurul lacurilor de acumulare

Valumul brut al lacului de acumulare (mil.mc)	0.1-1	1.1-50	peste 50
Latimea zonei de protectie (m)	5	10	15

d). Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor

Inaltimea medie a digului (m)	0.5-2.5	2.6-5	peste 5
Latimea zonei de protectie (m)			
- spre cursul de apa	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

e). Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite

Adancimea medie a canalului (m)	0.5-2	2.1-5	peste 5
Latimea zonei de protectie (m)			
- canal cu debitul instalat pana la 10 mc/s	1	2	3
- canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f). Baraje si lucrari-anexe la baraje

Inaltimea maxima a barajului de la fundatia la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
- baraj de pamant, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrari-anexe la baraje	5	10	20
- Instalatii de determinare automata a calitatii apei, constructii si instalatii hidrotehnice	2 m in jurul acesteia		
- Borne de microtriunghiulatie, foraje de drenaj, aparate de masurarea debitelor	1 m in jurul acesteia		

NOTA: Zonele de protectie se masoara astfel:

a). la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;

b). la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c). la lacurile artificiale, de la nivelul normal la retentie;

d). la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

Zona de protectie sanitara a instalatiilor de alimentare cu apa se stabileste de autoritatea centrala in domeniul sanatatii publice.

Art.2. **In intravilan,** Certificatele de urbanism si Autorizatiile de construire se elibereaza pe baza prescriptiilor pentru unitatile teritoriale de referinta (UTR).

2.1. Repertoriu legislativ:

- Conform Cap.A, art. 2.2.

2.2. Prioritati in autorizarea executarii lucrarilor (conditii):

- ocuparea rationala a terenurilor prin intocmirea de PUZ si PUD.
- completarea zonei centrale pe baza de PUZ respectiv PUD avand prioritate institutiile publice si constructiile destinate serviciilor de interes comunal;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate tehnoco-edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;
- prin autorizatia de construire, terenuri agricole se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv (art.4 alin.3 din HGR 525/96 art. 94 din Legea 18/91- republicata)

Art.3. Pentru a aevita stari de confuzie, se vor descrie **limitele intravilanelor** satelor si a trupurilor cu regim de intravilan de pe teritoriul comunei.

Punctele de frangere a acestor limite se vor nominaliza cu exactitate folosind puncte materiale existente, limite de proprietate, distante de la axele drumurilor, elemente naturale indistructibile, etc. Punctele descrise se vor numerota. Se recomanda ca punctele care determina limita dintre intravilan si extravilan sa fie bornate si numerotate potrivit descrierii.

Art.4. **Prioritati in autorizarea lucrarilor:**

a). ocuparea rationala a terenurilor prin intocmirea de Planuri Urbanistice de Detaliu;

b). stabilirea categoriei de folosinta si proprietate asupra terenurilor;

c). amplasarea constructiilor in conditiile asigurarii echiparii tehnico-edilitare;

d). delimitarea terenurilor necesare amplasarii lucrarilor de utilitate publica, stabilite prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate;

e). lucrarile de utilitate publica se executa pe ternuri aflate in proprietatea comunei sau a persoanelor fizice sau juridice cu schimabarea functiunii si efectuarea valorii terenurilor necesitand, dupa caz, expropieri sau instituirea unor servituri de utilitate publica;

f). sunt de **utilitate publica** lucrarile de interes national sau local:

- caile de comunicatie;
- deschiderea, alinierea sau largirea strazilor;
- sistemul de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, apa, canalizare;
- instalatii pentru protectia mediului;
- indiguiri si regularizari de rauri;
- lacuri de acumulare pentru surse de apa;
- statii hidrometeorologice, seisme si sisteme de averizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase;
- terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale, oboiective de invatamant sanitare, cultura, sport, asistenta sociala, administratie publica, judecatoresti, salvarea monumentelor istorice, etc.

g). pe terenurile rezervate pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, autorizarea altor constructii este interzisa;

h). certificatele de urbanism vor fi intocmite numai pe baza de ridicari topografice la zi.

II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL COMUNEI SULETEA

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

(4.1) **Terenurile agricole din extravilan** s-au delimitat conform plansei de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei si se supun prevederilor **art.3** din Regulamentul general de urbanism.

Din suprafata totala de 5017 ha care reprezinta teritoriul administrativ al comunei Suletea terenurile arabile ocupa 3013 ha .

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan , in limitele teritoriului administrativ al comunei Suletea se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicata) si a Legii18/1991. Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare, precum si plantate cu vii si livezi este interzisa.

Constructiile care prin natura lor pot provoca efecte de poluare a factorilor de mediu pot fi amplasate in extravilan. In acest caz, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice avizate de organele de specialitate privind protectia mediului inconjurator.

(4.2) **Terenurile agricole din intravilan** folosite pentru construire se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv conform legii.

(4.3) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatia forestiera este interzisa . In mod exceptional se pot autoriza cu avizul organelor administratiei publice de specialitate , numai constructiile necesare intretinerii padurilor , exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectia Mediului si al Ministerul Turismului.

Avand in vedere extinderea intravilanului spre limitele suprafetelor impadurite, cat si existenta in imediata vecinatate a trupurilor existente a suprafetelor impadurite, **pentru orice constructie care prin functionare** (constructii pentru productie poluanta, servicii poluante etc) **poate aduce prejudicii padurii, amplasata la distanta mai mica de 1km de liziera padurii** si pentru care se solicita autorizatie de construire, se va obtine avizul Regiei Nationale a Padurilor.

Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata **este interzisa**, cu exceptia utilizarilor permise de Codul silvic. Suprafata ocupata de paduri pe teritoriul comunei este de 103 ha.

(4.4) **Resursele de apa** ale comunei Suletea sunt puse in evidenta in cadrul planselor de REGLEMANTARI (Alimentare cu apa a centrului de comuna) si de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV .

La aprovizionarea cu apa potabila a comunei se va tine seama de urmatoarele :

- sursele de apa precum si retelele de distributie se vor proteja prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonele de restrictie conf. Reglementarilor in vigoare;
- pentru protectia sanitara a apei este necesara o stricta supraveghere si buna intretinere a retelei de distributie. Intreaga retea de distributie trebuie sa fie in buna stare de functionare, evitand pierderile pe retea.

Pana la alimentarea centralizata cu apa a localitatilor comunei Suletea se va avea in vedere intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fantani).

Intretinerea se asigura de catre detinator prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara si amenajare igienica a instalatiilor care consta in :

- amenajarea in amonte de orice sursa poluanta;
- imprejuirea pe o raza de 3 m;
-taluzarea terenului din jur in panta (4-5 cm/ an) spre exterior si impermeabilizarea (betonare) ;
- impermeabilizarea peretilor pentru impiedicarea infiltratiilor laterale;
- asigurarea cu grinzi cca. 70 cm deasupra solului si 60 cm sub nivelui solului;
- acoperirea cu capac;
- echiparea cu sistem igienic de scoatere a apei (galeata, pompa).

Puturile de alimentare cu apa potabila a localitatii Suletea sunt prinse in UTR-1 amplasate in partea de sud a satului (3 puturi) si un rezervor in partea de nord a satului.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

(5.1) Delimitarea zonelor cu alunecari de teren sau expuse la riscuri naturale se vor face prin Hotararea consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice locale. In sensul prezentului Regulament prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile, etc.

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa

Alte categorii de constructii pot fi autorizate doar dupa eliminarea factorilor naturali de risc si cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii.

(5.2) **Zonele de servitute si de protectie** ale cailor de comunicatie rutiere vor tine seama de prevederile Legii Drumurilor nr.13/1974 si H.G. nr. 36/1996 precum si de conditiile de amplasare fata

de drumurile publice. In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisiile de siguranta si fisiile de protectie. In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al arganelor de specialitate al Administratiei Publice urmatoarele:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare,
- parcaje, magazine, restaurante;
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, electrice, telecomunicatii.

Avizul pentru autorizarea constructiilor in zona drumurilor publice se emite in temeiul Ordinului nr.158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, in functie de categoria drumului).

Zonele de protectie ale drumurilor in interiorul localitatilor sunt:

- zona de protectie pt. drumurile nationale - 13.00 m din axul drumului;
- zona de protectie pt. drumurile judetene - 12.00 m din axul drumului;
- zona de protectie pt. drumurile comunale - 10.00 m din axul drumului.

Constructiile ce se vor amplasa dupa distantele de mai sus nu necesita avizul de amplasare ci doar un raspuns in care se precizeaza ca ceea ce se va construi se afla in afara zonei de protectie, la distanta respectiva.

Pentru constructiile aflate in **zona de protectie** se va solicita *acordul de principiu* si *avizul de amplasare* - in care vor fi precizate conditiile speciale:

a. asigurarea scurgerii apelor in mod corespunzator;

b. constructiile, imprejmuirile sau plantatiile sa nu provoace, prin amplasamentul lor, inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum;

c. neexecutarea unor lucrari care sa pericliteze stabilitatea drumului sau modificarea regimului apelor subterane sau de suprafata;

d. panourile publicitare in zona drumurile publice se vor amplasa cu respectarea Ord. MT 571/97 dupa cum urmeaza:

- prin **publicitate pe drum** se intelege orice mijloc de afisaj care se adrezeaza utilizatorilor drumului, indiferent de modul de instalare si indiferent de caracterul lor: comercial, electoral, religios sau de alta natura;

- este interzisa instalarea de panouri publicitare care, din cauza formei, a culorilor sau a continutului, pot fi confundate cu indicatoarele de semnalizare rutiera;

- se interzice instalarea panourilor publicitare pe lucrarile de arta care traverseaza drumul, pe portalele de semnalizare rutiera sau in solutii independente sutoportante in traversarea drumului in interiorul curbelor precum si in intersectii la nivel ale cailor de comunicatii pana la o distanta de **100 m** inaintea panourilor de presemnalizare a intersectiilor din afara localitatilor;

- in afara localitatilor, panourile publicitare se amplaseaza la distante de minimum **7.0 m** fata de marginea imbracamintii drumului (partea carosabila + banda de consolidarea a acostamentelor) si la distante de min. **100 m** fata de celalalt.

In localitati, panourile publicitare se amplaseaza astfel:

- la distanta de min. **4 m** fata de marginea imbracamintii rutiere - in cazul in care nu exista trotuar;

- la distanta de min. **1 m** fata de limita dinspre drum a spatiului verde de pe trotuar, fara sa impiedice circulatia pietonilor;

- la distanta de min. **2.5 m** unul fata de celalalt;

Dimensiunile panourilor instalate in cadrul zonei de protectie sunt:

- max. **8.0 x 4.0 m** - in afara localitatilor;

- max. **4.0 x 4.0 m** - in localitati - panourile care depasesc dimensiunile de mai sus putand fi amplasate numai in afara zonei de protectie a drumului.

Se interzice utilizarea materialelor retroreflectorizante la executia panourilor publicitare; inscrisurile de pe panourile publicitare se vor realiza cu litere avand inaltimea de min. **200 mm**.

Beneficiarul raspunde de rezistenta si stabilitatea acestor panouri. Pentru intendificarea la partea inferioara dinspre drum a panoului publicitar se vor inscrie cu litere avand inaltimea de min. **25 mm**, denumirea titularului autorizatiei emise de administratorul drumului.

In zona drumurilor publice se vor respecta urmatoarele prevederi:

a). la ampalasarea liniilor electrice si telefonice, se vor respecta conditiile din Ord. MT 571/1997 si Ord. Comun AND - IGP nr. 93/1404/1998;

b). Ampriza drumului judetean si zonele de siguranta ale acestuia, sunt proprietatea Administratiei Nationale a Drumurilor din MT (OG 43/1997);

c). Plantatiile si spatiile verzi din intravilan vor asigura functionarea eficienta a instalatiilor de iluminat public si a celorlalte instalatii edilitare care se vor poza in afara zonei de siguranta a drumurilor publice.

Imprejmuirile spre drumul public vor fi amplasate in afara zonei de siguranta a drumului public.

Sunt interzise imprejmuirile temporare pentru ocuparea zonei drumului (siguranta si protectie) si folosirea acesteia pentru culturi de legume sau pentru depozitarea de furaje sau alte materiale.

Zonele de protectie ale drumurilor, in afara localitatilor, sunt :

- 20 m pana la ax in cazul drumului judetean DJ 244 ;
- 18m pana in ax in cazul drumurilor comunale.

(5.3) **Asigurarea echiparii edilitare** s-a realizat conform plansei de specialitate anexata la Planului urbanistic general a comunei Suletea .

Daca cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitara depasesc posibilitatile factorilor interesati, autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de catre consiliul local.

(5.4) In comuna Suletea nu sunt prevazute lucrari de utilitate publica, alimentarea cu apa a localitatii se face printr-o Statie de pompare la sediul Consiliului local. Daca in viitor vor fi necesare construirea unor institutii de utilitate publica, parcelele precum si suprafetele necesare se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale sau de detaliu, sau studii de specialitate.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

6. Zone si subzone functionale

(6.1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism.

(6.2) In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.981/1994 si anume:

- la stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele unor platforme organizate pentru depozitarea gunoiului menajer;
- distantele minime de protectie sanitara intre zonele protejate si o serie de unitati care produc disconfort si unele riscuri sanitare (unitati zootehnice) se stabilesc astfel incat sa se asigure conditiile de protectie impotriva zgomotului, mirosului, poluarii apelor, solului si anume:
  - Spital veterinar - 30m;
  - Put sec - 200 m
  - Cimitire - 50 m

- Platforme de gunoi - 500 m

Aceste unitati se vor amplasa (daca este cazul) in afara arterelor de mare circulatie, respectandu-se aceleasi conditii de distanta. Aceste distente pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

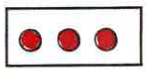
Amenajarile pentru cresterea animalelor in curtile persoanelor particulare (de cel mult 3 capete porcine si 3 bovine) se amplaseaza la cel putin 10 m de cea mai apropiata locuinta si se exploateaza astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

(6.3) Zonele functionale stabilite sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general care cuprind si unitatile teritoriale de referinta.

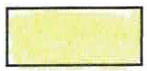
(6.4) Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

(6.5) Fiecare zona functionala este reprezentata printr-o culoare.

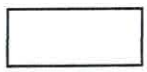
In cadrul comunei Suletea apar urmatoarele zone functionale:



ZC - ZONA CENTRALA - zona multifunctionala, formata din subzone functionale diferentiate, in special facand parte din categoria institutiilor publice si serviciilor **(ZIS)**.



ZLM - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI (până la P+1)



ZLI - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE INALTE (peste P+1E)



ZIS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII/ CIMITIRE



ZA - ZONA UNITATILOR AGRICOLE



ZP - ZONA DE RECREERE,SPORT, PERDELE DE PROTECTIE



ZGC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA



ZTE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

(6.4) Pentru fiecare zona functionala prevederile regulamentului se grupeaza in 3 capitole, cuprinzand reglementari specifice pe articole:

Capitolul I - generalitati:

* **Art.1** - Tipurile de subzone functionale

* **Art.2** - Functiunea dominanta a zonei
* **Art.3** - Functiunile complementare admise ale zonei

Capitolul II - utilizarea functionala:
* **Art.4** - Utilizarea functionala
* **Art.5** - Utilizari permise cu conditii
* **Art.6** - Interdictii temporare

Capitolul III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art.7. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Retragerea fata de axul drumului in afara localitatilor cu privire la amplasarea constructiilor va tine cont de alinierea constructiilor existente (inclusiv imprejmuiri) dar nu va fi mai mica de :

- 20 m la drumul judetean DJ244;
- 18 m la drumurile comunale;
- 12 m la drumuri satesti;

In interiorul localitatilor constructiile (inclusiv imprejmuiri) vor avea urmatoarele retrageri minime fata de axul drumului:

- 10 m la DJ 244 in UTR1;
- 9 m la drumuri comunala ;
- 7 m la drumuri neclasificate.

Latimea zonei drumurilor in itravilan in care se includ trotuarele si suprafetele de teren necesare amplasarii lucrarilor anexe ale acestora se stabileste prin documentatia de urbanism.

In cazul cand constructia a fost executata pe limita de proprietate, cea noua se executa cuplat cand constructiile se executa independent, picatura streasinii va trebui sa cada pe trotuarul proprietarului care construieste, iar daca una din constructii, are ferestre spre vecini, distanta intre ele va fi de minim h, in care h este inaltimea constructiilor la coama.

Amplasarea fintanilor, closetelor, cuptorului, fierariei, a unui ocol de vite se va face la o distanta corespunzatoare fata de imprejmuirea vecinului cu atat mai mult fata de constructiile vecine respectand Normele PSI si cele sanitare-epidemice.

Masurile de protectie contra incendiilor, rezolvate prin amplasament si proiectarea propriu-zisa a obiectivului cad in sarcina proiectantului si beneficiarului in cazul nerespectarii prescriptiilor din proiect.

Locuintele se vor amplasa in asa fel incat dormitoarele orientate spre sud.

Art. 8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru constructii de locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese carosabile pentru colectarea deseurilor si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;
- alei (semi) carosabile in interiorul zonelor parcelate cu o lungime de maxim 25 m vor avea o latime de minim 3.5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere ;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi)
- cele cu 30 m lungime - o singura banda de 3.5 m latime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m minim 2 benzi (total 7 m) cu trotuar pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere ;

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Art. 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Suprafata parcelei construibile va fi maxim de 1000 mp, cladirile de locuit vor avea o suprafata construita de minim 60 mp. De regula dimensiunea la strada a unei parcele va fi cuprinsa intre 12-20 m. Terenurile mai mari de 1500 mp pentru a putea fi construite vor fi mai intai parcelate.

Locuintele se extecuta de regula cu parter si parter + etaj, avand sarpanta iar invelitoarea va fi din materiale traditionale (tigla, tabla pentru locuinte si azbociment pentru anexe gospodaresti).

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii ecestora si nu deprecieaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca 30%.

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri.

Autorizarea executarii constructiilor, care prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public. In zona de locuinte se poate cere de catre consiliul local plantarea de arbori si arbusti, garduri vii pentru protectia si mascarea unor instalatii sau fatade existente inestetice.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

a) La stabilirea reglementarilor in cadrul fiecarei zone functionale, se fac referiri doar la subzonele apartinand diferitelor UTR-uri in care constructiile nu se supun integral regulilor de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor stabilite de ***Regulamentul general de urbanism.***

b) Explicitarea simbolurilor subzonelor functionale : EXEMPLE:

ZLM.1 - ZONA CU LOCUINTE MICI EXISTENTE (P - P+1) - CU CARACTER RURAL

ZIS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII / CIMITIRE

ZA - ZONA UNITATI AGRICOLE

IV.1. ZC - ZONA CENTRALA

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - In cadrul zonei centrale a satului Suletea resedinta de comuna se intalnesc subzone functionale apartinand mai multor zone : ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI - (PARTER), ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII,ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERE .

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei este data de institutii publice si servicii, ea avand un caracter predominant administrativ si comercial, dar si de locuire.

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt retele tehnico -edilitare si constructii aferente.

CAPITOLUL II - utilizarea functionala

Utilizarea functionala a constructiilor din zona centrala respecta prevederile REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM (denumit in continuare **RGU**) si **sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile** , cu precizarile de mai jos :

Art.4 - Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele tipuri de activitati , reprezentative si cu atractivitate, considerate caracteristice pentru o zona centrala :

- administratie publica;
- unitati financiar-bancare;
- comert si alimentatie publica;
- invatamant, cultura si culte;
- agrement, inclusiv spatii publice plantate;
- locuire si functiuni complementare;
- stationarea autovehiculelor in spatii publice special amenajate;
- retele tehnico - edilitare si constructii aferente.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii

In zona centrala a localitatii Suletea nu avem zone protejate pentru a impune anumite conditii de utilizare.

Art.6 - Interdictii temporare

In zona centrala a localitatii Suletea se impune interdictie temporara de construire pe terenurile libere, neconstruite apartinand domeniului public sau aflat in administrarea Consiliului Local. Aceste suprafete construite sunt rezerve pentru eventualele obiective de domeniul public .

Art.7 - Interdictii permanente

Sunt **interzise** urmatoarele tipuri de activitati :

- activitatile industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona;
- activitati de depozitare en gros;
- activitati de comert sau prestari servicii desfasurate in constructii provizorii amplasate pe domeniul public sau pe cel aflat in administrarea Consiliului local.

CAPITOLUL III - conditii de amplasare si conformare a constructiilor

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Conditiile de amplasare si conformare a constructiilor din zona centrala respecta prevederile **RGU** si **sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile** , cu precizarile de mai jos :

Art.8 - Orientarea fata de punctele cardinale

Avand in vedere suprafata limitata a zonei centrale, la autorizarea constructiilor se va tine seama, **pe cat posibil**, de orientarea cladirilor fata de punctele cardinale si anume:

- pentru constructii administrative se recomanda orientarea astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor verzi pentru public si a birourilor;
- pentru toate categoriile de constructii comerciale se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. Se recomanda orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.
- Bibliotecile vor avea spatiile de lectura si salile de lectura orientate nord, nord-vest.

Pentru toate categoriile de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest.

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente.
- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei

Cladirile de locuit vor fi amplasate in interiorul parcelei tinand cont de urmatoarele:

- respectarea aliniamentului fata de strada ;
- respectarea distantei admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii ingradite sai neingradite de 1.90 m;
- pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si prevenire a incendiilor, intre fatadele cu ferestre al constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11 - Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice,direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor de mai sus insa cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de

construire, eliberate de administratorul acestora . Accesul direct reprezinta posibilitatea de intrare-iesire fara afectarea altor functionari sau proprietati .

Servitute de trecere reprezinta o dispozitie juridica reglementata de codul civil, conform careia proprietarul al carui teren este infundat (fara nici o iesire la drumul public) si poate cere sai se permita trecerea pe proprietatea vecinului , in scopul exploatarii fondului sau, cu obligatia de al despagubi proportional cu pagubele produse. Servitutea de trecere catre drumul public poate fi constituita atat pe terenurile proprietate privata cat si pe terenurile apartinand domeniului public si se inregistreaza in evidentele cadastrale.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore. Asigurarea accesului autospecialelor de interventii pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curtile interioare, inchise pe toate laturile de cladiri daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public mai mica de 0.5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3.8 m latime si 4.2 m inaltime.

- Utilizari permise

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

- Utilizari admise cu conditii

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri.

- Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

Art.12 - Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei. Prin acces pietonal se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi : trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

III.3 Reguli cu privire la echiparea edilitara existenta

Intrucat comuna Suletea nu dispune de retea centralizata de alimentare cu apa si canalizare nu se impun reguli in caset caz.

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.13 Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adaptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarii, in baza prezentului regulament este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de minim 8 m pentru cladiri insiruite si de minim 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

- suprafata minima a parcelei este de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv minim 200 mp pentru cladiri izolate sau cuplate;

- suprafata maxima a parcelei este de 1000 mp;

- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)

- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;

- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare din prezentul Regulament.

Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt:

- conditiile cadrului natural

- functiunea principala a zonei in care sunt amplasate

- folosinta terenului parcelelor

- regimul de amplasare a constructiilor pe teren (specialitati datorate tipologiei localitatii in ceea ce priveste marimea si functiile economice dominante)

- accesul la parcele si pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri.

Lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare din unele zone de locuinte conduce la obligativitatea adaptarii unor solutii locale (puturi de alimentare cu apa si fose septice pentru prelucrarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice. In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor, autorizarea executarii constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.

Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice locale (parcelari) si aprobate de consiliile locale anterior aparitiei prezentului regulament, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism respective. Parcelarile executate in zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrative de stat stabilite conform legii.

Art.14 Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate .

In sensul prezentului regulament, cladirii imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii. Fac exeptie de la prevederile de mai sus constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii. Inaltimea medie a cladirilor invecinate dintr-o zona este reprezentata de media inaltimilor la cornisa a constructiilor existente in vecinatatea terenului pe care urmeaza a se amplasa.

In scopul realizarii de noi constructii in zona centrala, inaltimea acestora ca respecta fie inaltimea dominanta a cladirilor de pe strada, fie inaltimea cladirilor alaturate.

Art.15 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functionarii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei . Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare volumetrica si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

La executarea unei constructii se va urmari respectarea si pastrarea caracterului arhitectural al zonei, se va recomanda utilizarea pe fatade a materialelor folosite in general la cladirile existente.

Aspectul si detaliile pentru firme si mobilierul stradal se vor stabili printr-un proiect care sa priveasca zona in ansamblul ei.

Art.16 - Procentul de ocupare a terenului

Cu exceptia institutiilor publice si serviciilor care se pot realiza in cadrul subzonei **ZC.1** unde vor fi respectate valorile prevazute pentru zone centrale date de art.15 si Anexa 2 din RGU , pe parcelele aflate in cadrul **ZC.1** , in care se vor realiza locuinte cu rerim mic de inaltime , **se va respecta procentul de ocupare al terenului de cca. 35% specific zonei .**

Procentul de ocupare a terenului

POT = Ac / St x 100

POT - procent de ocupare a terenului
Ac - aria construita conf. STAS 4908
- aria sectiunii orizontale a cladirii la cota ± 0.00 masurata pe conturul exterior al peretilor;
- in aria construita nu intra rezalidurile cu aria mai mica de 0.4 mp, nisele cu aria mai mare de 0.4 mp, precum si aria treptelor exterioare si a teraselor neacoperite;
- in aria construita nu intra ariile curtilor interioare mai mari de 3.00 mp sau ale curtilor exterioare de lumina sau de acces (denumite in mod curent curti engleze);
- in cazul constructiilor amplasate pe un teren in panta, aria constructiei se calculeaza in plane orizontale in trepte, functie de teren si specificul constructiei;

St - suprafata de teren aferenta zonei studiate;
Ac si St se exprima in aceleasi unitati de suprafata.

Procente ocupare teren P.O.T. (limita) in zonele functionale, solicitate prin Certificatul de urbanism:

Zona	**P.O.T.**
Zona centrala	max. 80%
Zona de locuit cu functiuni complementare	max. 30%
Zona industriala	se stabilesc prin **P.U.Z., P.U.D.** si **S.F.**

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 17 Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public. Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste de catre primar, conform legii suprafetele parcajelor pentru constructii care necesita spatii de parcare ce va fi propuse in cadrul comunei Suletea vor fi stabilite de proiectant.

Art. 18 Spatii verzi

Spatiile verzi si plantate din comuna Suletea vor fi constituite in acceptiunea prezentului Regulament din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori, etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantele se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului. In vecinatatea monumentelor arhitecturale, precum si in zonele de protectia ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantate se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in caloare a obiectelor

protejate. Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata, sub aspecrtul stabilitatii.

Art. 19 Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmiuri:

- imprejmiuri opace, necesare protectiei impotriva intruziunilor, separarea unor sevicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei. Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intersecteaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulament ale administratiei publice locale.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatorii factori:

- pozitia la parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- functiunea constructiei pe care este amplasata parcele;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu tesut compact, zone cu constructii insiruite).

Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara a cladirilor vor fi de preferinta opace, iar inaltimea maxima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2.0 m.

Autoritatile administrative publice locale pot fixa prin regulamente locale conditiile care vor defini configuratia generala, inaltimea, materialele, culoarea, amplasarea si raportul fata de domeniul public (porti, carosabile, pietonale) ale imprejmuirilor.

Nu se recomanda construirea la aliniament a imprejmuirilor opace, mai inalte de 2 m, decat in cazuri justificate de separarea unor servicii functionale sau de traditia zonei geografice. Pentru punerea in valoare a constructiilor publice se recomanda realizarea imprejmuirilor transparente din gard viu.

IV.2. ZL - ZONA REZIDENTIALA

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de locuit a comunei Suletea sunt :

- **ZLM - ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE MICI - P, P+1**

subzone - **ZLM** subzona cu locuinte existente - **tesut rural pavilionar**, in care se vor face completari la fondul construit in special
- **ZLM.p** - subzona propusa pentru locuinte de tip rural.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei este locuirea.
Zona este compusa din :

* locuinte de tip rural **existente/propuse**, cu regim de inaltime P si P+1 in cadrul suzonelor **ZLM / ZLM.p** ;

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- institutii publice si servicii;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise sunt :

- locuinte individuale cu caracter rural in subzonele **ZLM, ZLMp**
- modernizari si reparatii la cladiri existente,
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei .

Art.5 - Utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru zona de aliniament a drumului judetean DJ244 in UTR1.

Art.6 - Interdictiile temporare s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica .

Se pot realiza locuinte mici pana la 2 niveluri, cu conditia existentei unui PUD sau PUZ aprobat sau a studiului de specialitate privind modernizarea si largirea DJ 244 in subzonele :

- **UTR 1-** 10 m fata de axul actual al DJ244;

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale -

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor tehnice si sanitare, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi;
- asigurarea ilumitatului natural;
- asigurarea confortului psihologic;
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate).

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor actuale cat si prin evitarea amplasarii constructiilor mici in raport cu altele astfel incat sa se umbreasca reciproc sau sa impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor. Durata minima de insorire ceruta de normele sanitare este fie de 1 1/2 h la solstitiu de iarna sau de 2 h in perioada 21 februarie-21 octombrie, pentru cladirile de locuit si de 1 h pentru celelalte cladiri.

Amplasarea constructiilor de locuit trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea ma favorabila (sud) sa se asigure durata minima de insorire de 1 1/2 h la solstitiul de iarna. In cazul unei parcelari, constructiile de locuit individuale vor fi orientate astfel incat pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime.

In cazul stabilirii unor noi trasee stradale, se va avea in vedere corelarea orientarii acestora cu functiunea si orientarea posibila a viitoarelor cladiri.

Art.8 - amplasarea fata de aliniament a locuintelor in ZLM1 se va face respectand distanta de 10 m de la axul drumului judetean DJ244.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.9 - accese carosabile .

Autorizarea executarii constructiilor in zona de locuinte este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute .

Art.10 - accese pietonale

Vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor de-a lungul strazilor precum si pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica.

III.3 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.11 - parcelare .

In functie de terenul disponibil si de configuratia terenului, constructiile vor putea fi amplasate pe teren izolat sau cuplat. In functie de aceasta optiune vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata terenurilor ce vor rezulta in urma parcelarii. Prezentul regulament prevede pentru parcelari noi suprafete de minim 150 mp cu front la strada de minim 13 m si suprafete de maxim 1000 mp cu front la strada de maxim 20 m.

Art.12 - inaltimea constructiilor

Stabilirea inaltimii constructiilor se poate face pe baza analizei situatiilor destincte a fiecarei zone si anume P, P+1.

Art.13 - aspectul exterior al constructiilor

Lucrarile de transformare sau constructiile noi trebuie sa se armonizeze cu constructiile existente in ceea ce priveste forma, dimensiunile si culorile. Acestea din urma se vor armoniza cu cele naturale, pentru asigurarea decentei ambientului.

Consiliul local trebuie sa ia toate masurile pentru a evita degradarea estetica a teritoriului comunal .

In acest scop se ia urmatoarele masuri:

- interzice constructiile, transformarile, extinderile, tencuielile si zugravelile care strica aspectul mediului;

- construirea anexelor gospodaresti va face obiectul unui pan de amplasament special pentru a nu compromite aspectul gospodariei si al strazii.

Art.14 - procentul de ocupare al terenului cu exceptia subparcelelor institutiilor publice si de servicii poate fi de 30% mentinandu-se pe cat posibil spatiile verzi existente

III.4 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art.15 - spatii verzi

Pentru zona de locuinte vor fi prevazute spatii verzi (arbori, arbusti, flori) in functie de tipul de locuire dar nu mai putin de 2 mp/ locuitor.

Art.16 - imprejmuiri

Imprejmuirile la aliniamentul drumului national si judetean (UTR1) intersecteaza atat domeniul public cat si cel privat.

Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente, iar cele realizate pe limitele laterala si posterioara a cladirilor vor fi de preferinta opace. Inaltimea maxima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 m. In zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor competente .

IV.3 Z IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru institutii publice si servicii a comunei Suletea sunt :

subzone - **constructii administrative si financiar bancare**;
- **ZIS.a** - constructii administrative - in zona centrala a satului Suletea -
constructii comerciale;
- **ZIS.co** - constructii comerciale existente;
- **constructii de cult**;
- **ZIS.ct** - constructii de cult existente.
- **constructii de cultura**;
- **ZIS.c** - constructii de cultura existente;
- **constructii de invatamant**;
- **ZIS.i** - constructii de invatamant existente;
- **constructii de sanatatate**;
- **ZIS.h** - constructii de sanatate existente;
- **alte categorii institutii publice sau servicii**.
- **ZIS.s** -alte categorii institutii publice si servicii existente;

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : institutii publice si servicii .

Zona este compusa din :

* terenuri pentru constructii administrative si financiar bancare **existente** ,in cadrul subzonelor **ZIS.a**;

* terenuri pentru constructii comerciale **existente/propuse** ,in cadrul subzonelor **ZIS.co** ;
* terenuri pentru constructii de cult **existente**,in cadrul subzonelor **ZIS.ct** ;
* terenuri pentru constructii de cultura **existente ZISc;**
* terenuri pentru constructii de invatamant **existente** subzonelor **ZIS.i**
* terenuri pentru constructii de sanatate **existente** subzonelor **ZIS.h**
* terenuri pentru constructii si amenajari sportive **existente** subzonelor **ZIS.sp**
* terenuri pentru alte categorii de institutii publice si servicii **eistente** subzonelor **ZIS.s** .

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- locuirea;
- industrii nepoluante;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona **IS** sunt institutiile publice , serviciile si functiunile complementare acestora,(zona limitrofa a drumului judetean DJ244) zona pentru institutii publice si servicii.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru zona de protectie a drumurilor publice.

Art.6. - Interdictii temporare s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

* se pot realiza institutii publice sau servicii **cu conditia** existentei unui **PUD sau PUZ aprobat** sau a **studiului de specialitate** privind realizarea sau largirea unei artere de circulatie **in subzonele**: ZLM1, ZLMp1.

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.7 - orientarea fata de punctele cardinale .

Institutiile publice sau servicii vor fi orientate astfel incat sa asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. La constructiile comerciale depozitele, centrele de lucru, bucatariile si spatiile de parcare vor fi orientate spre nord.

Pentru toate institutiile publice care vor fi propuse in comuna Suletea se va prelua in cadrul documentatiilor de urbanism principiile de orientare functie de specificul cladirii .

Art.8 - amplasarea in interiorul parcelei .

La cladirile pentru institutii publice sau servicii din cadrul zonelor protejate inclusiv din zona centrala se va tine seama de specificul local din zoba respectiva, respectandu-se modul de amplasare a parcelei invecinate.

Art.9 - amplasarea fata de aliniament

La cladirile pentru institutii publice sau servicii din cadrul zonelor protejate (monument arhitectural), inclusiv din zona centrala, se va tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva, respectandu-se modul de amplasare fata de aliniament al constructiilor invecinate

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.10 - accese carosabile

Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat.Pentru o parcela alaturata mai multe drumuri (ex. o parcela de colt) accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

Art.11 - accese pietonale

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuie prevazute accese pentru pietoni. Caile pietonale sunt dispuse si alcatuite structural, in functie de caracterul functional, conditiile locale si anume:

- trotuare pentru circulatia curenta dispuse in paralel cu carosabilul strazii;
- alei pietonale;
- strazi pietonale de regula in zona centrala .

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Orice constructie destinata serviciilor sau institutiilor publice, trebuie sa fie racordata la reteaua publica de distributie a apei si canalizare. Comuna Suletea dispune (dar nu integral) de o astefel de retea de alimentarea .

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.12- parcelare

La cladirile pentru institutii publice sau servicii , iclusiv din zona centrala, parcelarea sau reparcelarea vor tine seama de specificul tesutului urban in zona respectiva.

Art.13 - inaltimea constructiilor

Pentru institutiile publice sau servicii din cadrul zonelor rurale inclusiv din zona centrala, inaltimea constructiilor va respecta, nuvelul cladirilor imediat invecinate. In cazuri speciale, cand se doreste depasirea nivelului de inaltime existent, acesta se va sustine printr-un PUD avizat si aprobat.

Art.14 - aspectul exterior al constructiilor

Constructiile vor avea volume simple si cu aspect comparabil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

Art.15 - procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 15%, mentinandu-se pe cat posibil spatiile verzi existente.

IV.4 ZA - ZONA UNITATI AGRICOLE

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei cu unitati agricole a comunei Suletea sunt :

subzone - - **ZA** -unitati agricole existente;

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : unitati agricole.
Zona este compusa din terenuri pentru unitati agricole **existente** in cadrul subzonelor **ZA**.

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :
- unitati agricole;
- servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona **ZA** sunt unitatile agricole si functiunile complementare acestora.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate de catre Regulamentul general de urbanism si legislatia in vigoare pentru : zona de protectie a drumurilor publice. Avem ferme zootehnice pe teritoriul comunei care sa necesite perdele de protectie. Unitati agricole avem in subzonele ZA1.

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare de care se va tine seama la autorizare constructiilor in subzonele in care nu s-au stabilit interdictii temporare si care vor fi respectate la elaborarea documentatiilor de urbanism pentru zonele cu interdictii temporare.

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art.6 - caracteristicile parcelei
Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.

Art.7 - amplasarea fata de aliniament
Unitatile agricole nepoluante amplasate in zone rezidentiale vor respecta distantele minime obligatorii ale zonei respective . Se recomanda ca, in fiecare situatie in parte sa se asigure coerenta

fronturilor stradale prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al atrazii.

Art.8 -amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Pentru toate cladirile din subzonele ZA se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcelei egala ce H/2, dar nu mai putin de 4.0, in afara cazului in care parcele invecinata este ocupata cu locuinte, caz in care distanta minima se majoreaza la 6.0 m.

Se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie.

Art.9. amplasarea constructiilor unele fata de altele

Distantele dintre cladirile nealaturate de pe acceasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient in utilizarea constructiilor, lumina naturala, insorire, salubritate, etc.

Distanta minima obligatorie intre corpurile distincte cu cladiri de pe aceeasi parcela va fi de H/2 (jumatate din inaltimea la cornisa) dar nu mai putin de 4.0 m.

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.10 - accese

Toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica in conditiile in care sa fie permisa accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu.

III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.11 -racordarea la relele tehnico-edilitare existente

Orice constructie destinata activitatilor productive agroindustriale si agricole trebuie sa fie racordata la reteaua publica de distributie a apei potabile, de canalizare a apelor menajere si la retelele electrice din zona. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii edilitare.

III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.12 - parcelare

Parcelarea se va face conform necesitatilor tehnologice si a normelor specifice.

Art.13 - inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor se va face functie de constructiile din imediata vecinatate si functie de normele specifice lor.

Art.14 - aspectul exterior al constructiilor

Constructiile vor avea volume simple si un aspect comparabil cu caracterul zonei se va rumari ca noile constructii sa armonizeze cu cladirile invecinate.

Art.15 - procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului se va stabili prin studiul de fezabilitate propus .

IV.5. ZP - ZONA DE RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1. - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de spatii verzi a comunei Suletea sunt:

-perdele de protectie;

ZP.pp.p - subzona perdele de protectie propuse

ZP.sp - subzona teren sport

- alte categorii spatii verzi amenajate

ZP.s - subzona pentru alte categorii de spatii verzi existente;

ZP.sp - subzona sport.

Art.2. - Functiunea dominanta a zonei: parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie.

Zona este compusa din:

- perdele de protectie **propuse** in cadrul subzonei **ZP.pp.p;**
- alte categorii de spatii verzi amenajate **existente** in cadrul subzonelor **ZP.s.**

Art.3. - Functiunile complementare admise ale zonei sunt

-institutii publice sau servicii nepoluante care completeaza functiunea de baza azonei (cultura, educatie, alimentatie publica, comert);

- accese pietonale si carosabile;
- retele tegnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4.- Utilizare permise in zona **ZP** sunt:

- amenajarea de spatii verzi si functiuni complementare acestora;
- amenajari pentru sport si recreere, inclusiv dotarile aferente;
- perdele de protectie intre zone functionale incompatibile;
- mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente in intravilan si in teritoriul administrativ al comunei Suletea.

Art.5.- Interdictii temporare s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva sai in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Art.6. - Utilizari interzise

- orice fel de lucrari de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluarea vizuala;
- depozitarea de deseuri.

IV.6 ZGC - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de gospodarie comunala a comunei Suletea sunt :

ZGC.p - subzone gospodarie comunala propusa;

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : gospodarie comunala
Zona este compusa din dotari de gospodarie comunala in cadrul subzonelor **ZGC.p.**

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona **ZGC** sunt constructiile si instalatiile necesare bunei gospodariri a localitatii - amenajari salubritate.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii - toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodariri a localitatii, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementerilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea si indepartarea reziduurilor si protectia sanitara a solului se va tine seama de Normele de igiena aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii prin care se prevad urmatoarele:

- cetatenii sunt obligati sa respecte intocmai masurile stabilite de primarie, pentru asigurarea igienii publice si salubritatii in localitati, precum si regulile elementare de igiena in gospodarie sau locuinta proprie, astfel incat sa nu creeze disconfort vecinilor;
- este interzisa raspandirea neorganizata direct pe sol (curti, strazi, locuri riverane) sau in bazinele naturale de apa a apelor uzate menajere.

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei ZGC trebuie sa tin aseama de distantele minime de protectie sanitara intr-o serie de unitati care produc disconfort si unele activitati din teritoriul comunei Suletea ;

- platforme de gunoi 500 m;

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor - conform necesitatilor tehnice si normelor specifice, tinandu-se seama de conditiile impuse in vederea protectiei mediului.

La amplasarea si organizarea sistemului de salubrizare se va urmari :

- gospodariile individuale si locuintele colective vor avea amenajari pentru colectarea deseurilor menajere (in pubele sau saci de plastic);
- se vor asigura platforme gospodaresti si recipiente de sortare a materialelor adecvate valorificarii (metal,hartie,sticla,lemn,textile,plastice);
- organizarea sistemului de salubritate se va face in functie de destinati cladirilor aflate in

zona,precum si a obiectivelor de utilitate publica propuse;

- organizarea corespunzatoare a colectarii si depozitarii gunoiului ;
- interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoaielor ,mai ales in zonele verzi ,zonele protejata,rezidentiale,de-a lungul apelor , in paduri,etc.
- interzicerea cresterii animalelor in scopul sacrificarii (in special a celor mai mari) mai ales in zonele rezidentiale ,acestea producand gunoi alimentar, poluarea aerului (olfactiva, fonica)si implicit degradarea conditiilor de locuit urbane.

IV.7 ZTE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru echipare tehnico-edilitara a comunei Suletea sunt:

ZTE.p - subzona retele tehnico-edilitare si constructii aferente propuse.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

Art.3 - Functiunile complementare - nu se recomanda.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona **ZTE** sunt:

- retelele tehnico-edilitare si constructii aferente;
- institutii care coordoneaza activitatea in domeniu.

Art.5 - Utilizari parmise cu conditii

Autorizarea executarii constructiilor in subzonele aflate in imediata vecinatate a zonei **ZTE** trebuie sa tina seama de :

- **distantele minime de protectie sanitara**
- **conditiile de protectie** a retelelor tehnico-edilitare si **servitutile** impuse de catre acestea vecinatatilor.

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor

Se va avea in vedere caracterul zonei in care se insereaza:

- caracteristicile parcelei, amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control conform necesitatilor tehnice si normelor specifice;
- aspectul exterior se va asigura mascarea cu perdele de vegetatie a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

IV.8 ZC - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

CAPITOLUL I - generalitati

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru cai de comunicatie a comunei Suletea sunt urmatoarele subzone:

- **cai de comunicatie rutiere;**

ZC.r - subzona cai de comunicatie rutiere existente/propuse pentru modernizare;

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei : cai de comunicatie si constructii aferente.

Zona este compusa din terenuri pentru :

* cai de comunicatie rutiera si constructii aferente **existente** ,in cadrul subzonelor **ZC.r** ;

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt :

- servicii compatibile functiei de baza a zonei.
- retele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL II - utilizare functionala

Art.4 - Utilizarile permise in zona **ZCr** sunt :

- intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit in 1989 - "Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale";
- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale ;
- spatii de stationare;
- platforme/alveole carosabile pentru transportul in comun;
- trotuare, alei pentru ciclisti;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare;
- lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.

Art.5 - Interdictiile temporare s-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- largirea unor strazi sau realizarea unor noi artere de circulatie marcate in planul UTR1 cu linie punctata;
- realizarea de poduri.

CAPITOLUL III privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor aferente

III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Se vor avea in vedere necesitatile tehnice si normele specifice:

- pentru toata zona ZCr caracteristicile parcelei amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control, conform necesitatilor tehnice si normelor speciofice si respectarea amenajarilor propuse in proiectele de specialitate;

- aspectul exterior se recomanda ca noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteje prin amplasarea, dimensionarii sau aspectul zonei in care se inscrie;

- sa se realizeze o am,enajare minima peisagistica pe intreg traseul traseul zonei feroviare care are contact cu intravilanul localitatii;

- organizarea incintelor sa tina seama de marginea prezentata catre drumurile publice.

- se recomanda ca noile cladiri sau amenajarea celor existente sa nu afecteze prin amplasarea, dimensionarea sau aspectul zonei in care se inscrie;

- sa se realizeze o amenajare minima peisagistica pe intreg traseul zonei feroviare care are contact cu intavilanul localitatii.

- organizarea incintelor sa tina seama de marginea prezentata catre drumurile publice.

IV. TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE (ZRN)

Caracterul si functiunea zonei:

- terenuri instabile, fara lucrari de stabilizare, cu interdictie definitiva de construire;

- in functie de efectuarea de lucrari de stabilizare si precizarea conditiilor de construire, se poate ridica interdictia de construire;

In comuna Suletea in urmatoarele localitati s-au stabilit suprafete (arbritrare) cu interdictie definitiva de construire cum ar fi:

Suletea	- 14.4 ha
Rascani	- 12.0 ha
Jigalia	- 9.6 ha
Fedesti	- 7.9 ha
TOTAL	43.90 ha

Aceasta suprafata poate fi redusa dupa executarea lucrarilor de stabilizare a terenului.

V. ANEXA

CONDITII DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVITUTILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR

* RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura " stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri , functie de asigurarea executiei lucrarilor , exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam :

- Conductele de apa se vor poza subteran, la adancimea minima de inghet ;

- Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min. 3 m. de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la min. 40 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

- Din prescriptiile **"Normelor de igiena "**privind mediul de viata al populatiei aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr.981/ 1994 mentionam ca:

- Statiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanta minima de 300 m. de zona de locuit .

* RETELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protectie de :

- 20 m. - pentru LEA 20 kv
- 30 m. - pentru LEA > 20 kv

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice , devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energeticeexistente (statii si posturi de transformare ,linii si cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate RENEL-FRE VASLUI.

Retelele electrice existente si propuse in localitatile studiate respecta normele RENEL precum si cele din domeniile conexe.

Amplasarea retelelor de alimentare cu energie electrica se va face de catre proiectantul acestora cu avizul beneficiarului retelelor pe baza actelor normative specifice.

INTOCMIT,
tehn. Armeanu Viorel